



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2005 Nr. 11](#)
Veröffentlichungsdatum: 12.01.2005
Seite: 276

II

Wohnraumförderungsprogramm 2005 - WoFP 2005 - RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kul- tur und Sport v. 12.1.2005 - IV A 3 - 250 - 02/05

II.

Wohnraumförderungsprogramm 2005
- WoFP 2005 -

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport v. 12.1.2005
- IV A 3 - 250 - 02/05

Inhaltsübersicht

- 1 Wohnraumförderung im Jahr 2005
 - 1.1 Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen
 - 1.2 Wohnraumförderung treffsicher und nachfragegerecht
 - 1.3 Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2005
 - 1.3.1 Förderung regional differenzieren
 - 1.3.2 Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen
 - 1.3.3 Investive Bestandsförderung

- 1.3.4 Experimenteller Wohnungsbaus
- 1.3.5 Kommunale Gestaltungsspielräume stärken
- 1.3.6 Wohnraumförderung solide finanziert
- 1.4 Wohnraumförderungsprogramm 2005 – WoFP 2005
- 1.5 Fördermaßnahmen
 - 1.5.1 Neubau von Mietwohnungen für die soziale Wohnraumförderung
 - 1.5.2 Förderung von selbst genutztem Wohneigentum
 - 1.5.3 Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen und von Pflege-
wohnplätzen
 - 1.5.4 Modernisierung und erstmaliges Schaffen von Wohnraum im Bestand, Modellmaß-
nahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime
- 1.6 Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs von Belegungs- und
Mietbindungen im Wohnungsbestand
 - 2.1 Verteilung der Fördermittel für Mietwohnungen
 - 2.2 Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau
 - 2.3 Förderung von Wohnungen aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung
 - 2.4 Miet-Einfamilienhäuser für Haushalte mit Kindern
 - 2.5 Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand
und von Maßnahmen bei Genossenschaftsgründungen
 - 2.6 Durchführung des Bewilligungsverfahrens
 - 2.7 Projektberatungen von Fördermaßnahmen durch eine unabhängige Beratungskom-
mission
- 3 Förderung von selbst genutztem Wohneigentum
 - 3.1 Fördergegenstände
 - 3.2 Abwicklung der Förderung
- 4 Regionale Budgetierung Bonn / Rhein-Sieg
- 5 Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Wohnraumförderung im Jahr 2005

1.1

Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten spitzt sich die Situation zu. Rückläufige Neubauinvestitionen im Mietwohnungsbau führen zu einer Angebotsverknappung insbesondere in den Wachstumsregionen im Segment des kostengünstigen Wohnraums. Öffentlich geförderter Wohnungsbau bleibt hier erforderlich, um ein Mindestniveau im Geschosswohnungsbau zu sichern. Die heute noch insgesamt gute Marktsituation wird sich nur dann auf Dauer aufrecht erhalten lassen, wenn mittelfristig ein Neubauvolumen von 60.000 bis 80.000 Wohnungen im frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau erreicht wird.

Darüber hinaus stellen der demographische und wirtschaftsstrukturelle Wandel in der Bundesrepublik und die damit notwendigen Anpassungen der Politik neue Aufgaben. Die Zahl der jüngeren Menschen nimmt ab, die der älteren Menschen zu, die Haushalte werden durchschnittlich immer kleiner. Gleichzeitig entwickelt sich die Gesamtwirtschaft seit einigen Jahren insgesamt eher schwach und die finanziellen Spielräume der öffentlichen Hand werden enger.

Für die Akteure auf den Wohnungsmärkten ist diese Entwicklung eine Herausforderung, denn mehr und mehr kommt es darauf an, das Wohnungsangebot nachfragegerecht auszurichten. Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Regionen verläuft immer uneinheitlicher. Damit wächst vor allem der Bedarf an regionalen und nach Teilmärkten differenzierten Angeboten.

Anpassungsbedarf besteht vor allem im Wohnungsbestand. Während in der Vergangenheit in erster Linie Aktivitäten im Neubaubereich das Geschehen auf den Wohnungsmärkten prägten, ist inzwischen die Frage der Verwertbarkeit, der Umstrukturierung und der Aufwertung der Wohnungsbestände zu einem vorrangigen Thema geworden. Dabei wird auch auf lokaler Ebene die Kooperation von Wohnungsunternehmen und Kommunen, z.B. bei der Stabilisierung und Erneuerung von Stadtquartieren immer wichtiger.

1.2

Wohnraumförderung treffsicher und nachfragegerecht

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung ist das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Die nach der Reform des sozialen Wohnungsbaus möglich gewordene größere Flexibilität der Förderpolitik bietet neue Möglichkeiten für ortsnahe wohnungspolitische Entscheidungen. So sind in den Wachstumsregionen verstärkt Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen notwendig, während stagnierende Regionen vor allem durch hohen Bedarf an Bestandsinvestitionen gekennzeichnet sind. Bei der Lösung dieser wohnungspolitischen Herausforderungen hat sich die vereinbarte Förderung als flexibles und marktnahes Instrument erwiesen, das eine hohe Akzeptanz genießt.

Das Förderangebot des Jahres 2005 orientiert sich eng an den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen. Kommunen und Investoren erhalten den notwendigen Spielraum bei der Wahl des passenden Förderkonzepts und bei der Belegung der Wohnungen.

Mit der sozialen Wohnraumförderung wird auch weiterhin ein Beitrag geleistet,

- die Mieten für die Zielgruppen tragfähig zu halten
- Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen den Erwerb oder den Bau von selbst genutztem Wohneigentum zu ermöglichen und
- die Wohnungsbestände nachhaltig zu erneuern.

Stabilität im Fördervolumen und verlässliche Förderkonditionen sichern darüber hinaus den wirtschaftlichen Akteuren auf den Wohnungsmärkten verlässliche Planungsgrundlagen.

Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind die Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dies sind einerseits Haushalte mit geringem Einkommen und andererseits zunehmend ältere betreuungs- oder pflegebedürftige Menschen. Auch die aktuelle Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und bei den sozialen Sicherungssystemen beeinflusst die Wohnungsmärkte unmittelbar. Im Zuge der Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe werden die Gemeinden künftig die Wohnkosten der Empfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende, der Sozialhilfe und der Grundsicherung im Alter übernehmen. Vor diesem Hintergrund gewinnen die Verfügungsmöglichkeiten der Gemeinden über preiswerten Wohnraum an Bedeutung.

1.3

Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2005

Angesichts der Talfahrt des Mietwohnungsbaus im frei finanzierten Wohnungsmarkt kommt dem öffentlich geförderten Wohnungsbau ein besonderes Gewicht zu. Gerade im preisgünstigen Marktsegment ist die mit der Förderung verbundene Angebotserweiterung von elementarer Bedeutung.

Bei der Wohnraumförderung wird es außerdem darauf ankommen,

- sich verändernde Wohnbedürfnisse aufgrund der demografischen Entwicklung angemessen zu berücksichtigen
- die regional unterschiedlichen Marktentwicklungen aufzufangen und mit entsprechenden Förderangeboten zu reagieren
- die knappen Finanzmittel effizient zugunsten der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen und
- kalkulierbare und verlässliche Rahmenbedingungen für Investoren bereit zu stellen.

Im Jahr 2005 sollen insgesamt etwa 13.500 Wohnungen gefördert werden, entsprechend der Nachfrage aufgeteilt in selbst genutztes Wohneigentum mit rd. 8.000 Einheiten und 4.800 Mietwohnungen in unterschiedlichen Förderkonzepten (Zielgruppen, Bindungsdauer und Art der Belegung). Ein weiterer Schwerpunkt der Förderung sind mit 700 Wohneinheiten Sonderwohnformen für behinderte und pflegebedürftige Menschen. Das Förderangebot für den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand bleibt bestehen und wird im Hinblick auf die neuen Verantwortlichkeiten der Kommunen für die Empfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende und von Sozialhilfe einen höheren Stellenwert erhalten.

1.3.1

Förderung regional differenzieren

Mit den Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung sollen auch die Investitionsbedingungen in den Städten verbessert werden. Das Land bietet insbesondere in Gebieten mit hohem Mieten- und Kostenniveau Alternativen zum Fortzug in die ländlichen Bereiche sowohl im Mietwohnungsbau als auch für das Wohnen im selbst genutzten Wohneigentum. Dabei wird durch differenzierte Fördersätze der unterschiedlichen Kostensituation Rechnung getragen.

Auch die Förderung der Aufbereitung innerstädtischer Brachflächen für neue Sozialwohnungen sowie von Wohnumfeldmaßnahmen im Rahmen der investiven Bestandsförderung durch ein zusätzliches Baudarlehen dient dem Ziel, die urbane Wohnqualität zu verbessern. Die hohen Kosten für die Beseitigung eventueller Altlasten auf brachliegenden Gewerbe-, Militär- oder Bahnarealen waren zuvor eine erhebliche Behinderung für die sinnvolle Entwicklung dieser Flächen. Mit Hilfe dieser Fördermaßnahme können mehr brachliegende Grundstücksflächen für den Wohnungsbau in den Städten gewonnen werden.

Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. Die Landesförderung ermöglicht eine deutliche Reduzierung der finanziellen Belastungen für untere und mittlere Einkommensgruppen, die mit dem Bau oder Erwerb von Wohnraum verbunden sind. Regional differenzierte Fördersätze tragen dazu bei, dass Eigentumsmaßnahmen für Haushalte mit Kindern sowie für Menschen mit Behinderungen auch in den Ballungszentren bezahlbar werden.

1.3.2

Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen

Die sich verändernden Lebenslagen der älteren Menschen erfordern Wohnungen, in denen sie auch dann noch wohnen können, wenn gesundheitliche Einschränkungen oder Behinderungen die Bewegungsfähigkeit einschränken. In Nordrhein-Westfalen werden bereits seit 1998 ausschließlich barrierefreie Wohnungen gefördert, die keine hinderlichen Stolperfallen haben und über ausreichende Bewegungsflächen verfügen.

In den kommenden Jahren wird darüber hinaus der Anteil hochaltriger Menschen an der Gesamtbevölkerung spürbar ansteigen, so dass mit einem wachsenden Bedarf an Mietwohnungen zu rechnen ist, in denen notfalls auch die Pflege organisiert werden muss. Mit den im Jahr 2004 eingeführten Förderangeboten für ältere oder behinderte Menschen nach Nr. 3 WFB wurden Wohnangebote mit integrierten Pflegewohnplätzen geschaffen. Das Angebot mit dem Ziel einer Verbesserung der quartiersnahen Pflegeinfrastruktur ergänzt die vorhandenen Wohnangebote für ältere und/oder pflegebedürftige Haushalte. Darüber hinaus können große Wohnungen gefördert werden, in denen mehrere ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen selbstbestimmt in einer Gruppe wohnen können.

1.3.3

Investive Bestandsförderung

Zentraler Gegenstand der Landesstrategie zur investiven Bestandsförderung ist die Umstrukturierung von Nachkriegswohnsiedlungen. Viele dieser Quartiere befinden sich in einer Umbruchsituation. Ihre bauliche Alterung hat eine kritische Phase erreicht, sie entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Gleichzeitig findet in der Mieterschaft ein Generationenwechsel

statt; die Erstbezieher sterben oder verlassen altersbedingt die Siedlungen. Für sie sind altengerechte Wohn- und Pflegeangebote, für die jüngere Generation Wohnungen mit hoher Wohnqualität zu schaffen.

Ziel der notwendigen baulichen Erneuerungsmaßnahmen ist die Schaffung neuzeitlicher Wohnstandards durch Modernisierung der Bestände, aber auch die Schaffung neuer Wohn- und Eigentumsformen. „In die Jahre gekommene“ Quartiere können auf diese Weise aufgewertet und attraktive Wohnangebote als Alternative zu neuen Wohnquartieren am Stadtrand oder im ländlichen Raum geschaffen werden. Dieser wirtschaftliche und wohnungspolitische Umstrukturierungsprozess kann dazu beitragen, die Wohnfunktion der Innenstädte zu stärken. Denn viele der zur Modernisierung anstehenden Siedlungen befinden sich in gut mit technischer und sozialer Infrastruktur erschlossenen innerstädtischen Lagen.

Die erforderlichen Bestandsverbesserungen sind wohnungswirtschaftlich umso wichtiger, wenn sich gleichzeitig aufgrund der lokal und regional zunehmenden Differenzierung der Wohnungsmärkte die Nachfrage nach Wohnraum sehr unterschiedlich entwickelt. An nachfragestarken Standorten wie z.B. in Köln, Bonn oder in Düsseldorf und Neuss muss investive Bestandsförderung immer auch einen Beitrag dazu leisten, dass auch nach Umbau und Modernisierung ausreichend Wohnraum für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung steht (Angebotserweiterung von Mietwohnraum).

An Wohnstandorten mit rückläufiger Nachfrage, wie z. B. in den alten Industrieregionen des Landes, sind Modernisierung und Umbau der Wohnsiedlungen zur Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse ebenso erforderlich wie als Beitrag zum Strukturwandel und zur Standortverbesserung.

Für diesen umfassenden Erneuerungsansatz zur baulichen Aufwertung bestehender Wohnquartiere stehen alle Förderprogramme, von der Modernisierungsförderung nach den ModR 2001 über die erstmalige Schaffung von Wohnraum im Bestand (Nr. 2.11 b WFB) bis zur Neubauförderung als Ersatzwohnungsbau bei Abrissen im Bestand, zur Verfügung. Darüber hinaus können in 2005 auch Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung von bestehenden Wohn- und Pflegeheimen nach Nr. 14 ModR 2001 gefördert werden.

1.3.4

Experimenteller Wohnungsbau

Der experimentelle Wohnungsbau hat in den vergangenen Jahren seine wichtige Schlüsselfunktion bei der Erprobung neuer Qualitäten in der Wohnungsbauförderung immer wieder unter Beweis gestellt. Veränderte Rahmenbedingungen stellen die Wohnungspolitik vor neue Aufgaben und Herausforderungen. Diese neuen Aufgaben und die darauf zugeschnittenen Lösungsansätze werden in diesem Programmteil vorbereitet, um die Instrumente und Maßnahmen der Wohnraumförderung zeitgemäß und effizient weiter zu entwickeln.

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen setzt mit ihren qualitativen Anforderungen Maßstäbe, die auch für den frei finanzierten Wohnungsbau richtungweisend sind. Die hohen Qualitäten im geförderten Mietwohnungsbau haben sich bewährt und sind inzwischen auch bei den nicht geförderten Mietwohnungen selbstverständlich.

1.3.5

Kommunale Gestaltungsspielräume stärken

Im Rahmen ihrer zugeteilten Förderbudgets für Mietwohnungen können die Kommunen unter Beachtung der vorgegebenen Quoten für den Einsatz der Fördermittel zugunsten von Haushalten der Einkommensgruppen A und B frei über die Fördermittel entscheiden, um die örtlichen Wohnungsprobleme zu lösen. Hinsichtlich der Förderhöhe pro Wohneinheit sind die Darlehenshöchstbeträge nach den WFB zu beachten.

Angesichts der sehr unterschiedlichen Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten sind ortsnahe Konzepte erforderlich. Den zuständigen Stellen wird ein Besetzungsrecht an Wohnungen für Mieterinnen oder Mieter der Einkommensgruppe A, im Übrigen ein Belegungsrecht eingeräumt. Investoren und Kommunen vereinbaren, ob die Belegungsbindung 15 oder 20 Jahre dauert. Das Wohnraumförderungsgesetz eröffnet außerdem die Möglichkeit, ein Belegungsrecht an einer anderen als der geförderten Wohnung zu begründen. In Nummer 2.5 WFB sind die Grundsätze der mittelbaren Belegung in das Fördersystem integriert.

1.3.6

Wohnraumförderung solide finanziert

Das Landeswohnungsbauvermögen bleibt als revolvierender Fonds neben den Einnahmen aus dem Bundeshaushalt und jenen aus der Ausgleichszahlung die wichtigste Finanzierungsgrundlage des Wohnraumförderungsprogramms. Angesichts der angespannten Situation des Landeshaushalts ist die gesetzliche Zweckbestimmung des Landeswohnungsbauvermögens ein wichtiger Garant für die Kontinuität der Wohnraumförderung.

1.4

Wohnraumförderungsprogramm 2005 – WoFP 2005 –

Im Jahr 2005 sollen etwa 13.500 Wohnungen mit einem Finanzierungsaufwand von rd. 810 Mio. € gefördert werden. [Vorgesehen sind](#)

Mietwohnungen für die soziale Wohnraumversorgung mit einem Mittelaufwand von	300 Mio. €
Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum mit einem Mittelaufwand von	480 Mio. €
Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen und Pflegewohnplätze	<u>30 Mio. €</u>
Summe	810 Mio. €

Die Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms setzt sich wie folgt zusammen:

1	Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen	
	gem. Wirtschaftsplan 2005 der Wfa	720,27 Mio. €
2	Mittel aus dem Aufkommen aus der Ausgleichszahlung 2005	45,40 Mio. €
3	Bundesmittel	<u>44,33 Mio. €</u>
4	Summe Wohnraumförderungsprogramm (Bewilligungsvolumen)	810,00 Mio. €

Den größten Anteil des Finanzierungsaufwandes für das Wohnraumförderungsprogramm 2005 erbringt das Landeswohnungsbauvermögen mit rd. 720 Mio. €. Das Wohnungsbauförderungsgesetz legt fest, dass dieses Vermögen ausschließlich zur Förderung von Maßnahmen zugunsten der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden ist. Durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen zur Förderung von Wohnungsbauinvestitionen stehen jährlich Rückflüsse aus Zinsen und Tilgungen zur Verfügung, die wieder für die Förderung neuer Wohnungen verwendet werden (revolvierender Fonds).

Das Wohnraumförderungsprogramm 2005 wird durch die investive Bestandsförderung in Höhe von 175 Mio. € ergänzt, die ebenfalls aus dem Landeswohnungsbauvermögen finanziert wird. Damit stehen für die soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2005 insgesamt 985 Mio. € zur Verfügung.

1.5

Fördermaßnahmen

1.5.1

Neubau von Mietwohnungen für die soziale Wohnraumversorgung

Bei der Förderung von Mietwohnungen wird zwischen zwei Zielgruppen unterschieden. Zum einen Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A), und wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren Einkommen die vorgenannte Einkommensgrenze um bis zu 40 v.H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

Das Mittelvolumen in Höhe von 300 Mio. € ist für die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A, der Einkommensgruppe B, von Mieteinfamilienhäusern für Haushalte mit Kindern sowie zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbauvorhaben vorgesehen. Der Mittelrahmen schließt das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung ein.

1.5.2

Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

Die für die Eigentumsförderung vorgesehen Mittel in Höhe von 480 Mio. € können für die Förderung des Neubaus und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums und für die Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums eingesetzt werden.

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten dürfen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um bis zu 30 v.H. überschritten werden.

1.5.3

Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen und von Pflegewohnplätzen

Aus dem Mittelrahmen von 30 Mio. € kann die Förderung von Wohnheimplätzen nach den WHB und von Pflegewohnplätzen nach Nr. 3.2 WFB gefördert werden.

1.5.4

Modernisierung und erstmaliges Schaffen von Wohnraum im Bestand, Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime

Die Modernisierungsförderung kommt für das selbst genutzte Wohneigentum und für Mietwohnungen ebenso in Frage wie für die erstmalige Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden nach Nr. 2.11 Buchstabe b) WFB sowie für Modellvorhaben nach Nr. 14 ModR 2001. Außerdem werden Mittel für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen eingesetzt.

Für Wohnungsbestände aus den 70er Jahren, in denen vorrangig energetische Nachbesserungen erforderlich sind, steht das Bundesprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur CO₂-Einsparung (Gebäudesanierungsprogramm) zur Verfügung. Bauliche Maßnahmen zur Erneuerung und Umstrukturierung hoch verdichteter Sozialwohnungsbestände der 60er und 70er Jahre können nach dem Runderlass vom 27.5.2002, IV A 3 – 322 – 521/02 gefördert werden.

Der Mittelrahmen umfasst außerdem die Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand, die Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften und den Finanzierungsbedarf für Maßnahmen der Wohneigentumssicherungshilfe.

1.6

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Die Wohnraumförderung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch das Alterseinkünftegesetz vom 5. Juli 2004.
- Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) vom 18. Dezember 1991 ([GV. NRW. S. 561](#)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. November 2003.
- Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001, geändert am 27. Dezember 2003 in Verbindung mit dem Zweiten Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) vom 16. März 2004.
- Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz - VO WoFG NRW) vom 17. Dezember 2002 ([GV. NRW. S. 648](#)).

Bei der sozialen Wohnraumförderung sind folgende Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden, soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt ist:

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

- Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung (WFB-AFWoG), Anlage 2 der WFB.

- Verwaltungsvorschriften zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (VV-AF-WoG).
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen - WHB).
- Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand.
- Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001).

2

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

2.1

Verteilung der Fördermittel für Mietwohnungen

Die Fördermittel für Mietwohnungen werden entsprechend der Nachfrage differenziert eingesetzt und den Bewilligungsbehörden als Budget zugewiesen. Die Aufteilung der Mittel erfolgt nach dem Verhältnis des prozentualen Anteils an den zum 31.12.2003 landesweit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des WoFG sind. Maßgebend ist die Wohnungssuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa).

Die Bewilligungsbehörden sollen die ihnen zugeteilten Fördermittel für Mietwohnungen zu mindestens 75 % für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A (s. Nr. 1.5.1) einsetzen.

Sollen in Gemeinden der Mietenstufen 1-3 Fördermittel für Maßnahmen nach § 2 Nr. 3 VO WoFG NRW eingesetzt werden, sind dem MSWKS über die Bezirksregierungen vor Erteilung der Förderzusage die Gründe für die beabsichtigte Förderentscheidung darzulegen und zu bestätigen, dass die Objekte sich an Standorten befinden, die eine langfristige Vermietung an die erweiterte Zielgruppe ermöglichen.

Die weiteren Einzelheiten der Abwicklung der budgetierten Mittelzuteilung werden im Zuteilungserlass geregelt.

Die Mittel zur Förderung neuer Wohnungen nach Nr. 2.11 Buchstabe b) WFB sind von den Bewilligungsbehörden bei den Bezirksregierungen für jedes Bauvorhaben gesondert unter Vorlage eines geprüften Förderantrages anzufordern. Die Bezirksregierungen melden die angeforderten Fördermittel laufend projektbezogen beim MSWKS nach dem Muster der **Anlage 1**, getrennt nach Einkommensgruppe A und B. Die Fördermittel werden den Bezirksregierungen durch das MSWKS zur Weitergabe an die Bewilligungsbehörden objektbezogen zugeteilt.

Fördermittel nach Nr. 3.2 WFB (Pflegewohnplätze) oder den „Besonderen Regelungen“ in Nr. 14 ModR 2001 (modellhafte Modernisierung von bestehenden Wohn- und Pflegeheimen) sind durch die Bewilligungsbehörden nach Billigung durch die unabhängige interdisziplinäre Beratungskommission (vgl. Nr. 2.7 WoFP 2005) für jedes Bauvorhaben beim MSWKS auf dem Dienstweg anzufordern. Die Mittel zur Förderung werden den Bewilligungsbehörden durch das MSWKS objektbezogen zugeteilt.

2.2

Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau

Zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms gefördert durch

- die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
- Beratung in der Planungs- und Bauphase,
- die Auswertung und Dokumentation der als zukunftsweisend, vorbildlich oder experimentell anerkannten Bauvorhaben und
- die Förderung von Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind.

Unterstützt werden der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen und die Errichtung selbst genutzten Wohneigentums sowohl im Neubau als auch im Bestand. Als zukunftsweisend und experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Qualitäten.

Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich insbesondere auf

- die Entwicklung innovativer Trägermodelle zur Erhaltung oder Schaffung preisgünstiger Mietwohnungsbestände (z.B. Gründung von Wohnungsgenossenschaften im Bestand).
- Projekte mit innovativen Ansätzen für das Pflegewohnen oder andere neue Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen.
- Einzelprojekte mit innovativen Wohnformen für besondere Zielgruppen (z.B. für Frauen, alte Menschen, Migrantinnen und Migranten).
- Entwicklung von gemischten Siedlungen mit selbst genutztem Wohneigentum und überdurchschnittlichen städtebaulichen, ökologischen und funktionalen Konzepten.
- Einzelprojekte, die sich durch eine ökologische Baustoffauswahl auszeichnen und vorbildlich sind hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien bzw. durch einen minimierten Energiebedarf.

Die Fördermittel für experimentelle Projekte werden projektbezogen zugeteilt. Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, in Frage kommende Wohnungsbauvorhaben möglichst frühzeitig in der Planungsphase dem MSWKS vorzustellen.

2.3

Förderung von Wohnungen aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung

Aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung, das

a) bis zum Ende des Vorjahres an das Land abgeführt und noch nicht zur Wohnraumförderung eingesetzt ist und

b) im Jahr 2005 voraussichtlich erzielt wird,

werden Maßnahmen nach den Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (Anlage 2 der WFB, Neubau und Modernisierung) gefördert. Die Finanzmittel aus der Ausgleichsabgabe werden entsprechend dem voraussichtlichen örtlichen Aufkommen auf diejenigen Bewilligungsbehörden verteilt, in deren Gebiet die Ausgleichszahlung erhoben wird. Art. 2 Nr. 8 des 2. AFWoG NRW verpflichtet die Bewilligungsbehörden, das Aufkommen „laufend“ vorrangig vor anderen zugeteilten Kontingenten zur sozialen Wohnraumförderung zu verwenden.

2.4

Miet-Einfamilienhäuser für Haushalte mit Kindern

Zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit Kindern werden Miet-Einfamilienhäuser nach Nummer 2.91 WFB gefördert. Bei der Beantragung dieser Mittel ist zu prüfen, ob eine dauerhafte Nutzung durch den berechtigten Personenkreis sichergestellt ist. Die benötigten Fördermittel sind bei konkretem Bedarf von den Bewilligungsbehörden vor Bewilligung beim MSWKS über die Bezirksregierungen anzufordern (Abrufverfahren). Die Berichte müssen Angaben über die benötigten Fördermittel, den Bauort, die Straße, die WE-Zahl sowie die Zahl der im Förderobjekt unterzubringenden Kinder enthalten.

2.5

Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand und von Maßnahmen bei Genossenschaftsgründungen

Zur Versorgung sozialwohnberechtigter Haushalte mit preisgünstigen Wohnungen wird der Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen an freien oder frei werdenden, bisher nicht gebundenen Wohnungen des Wohnungsbestands mit zinsgünstigen Darlehen gefördert. Die Fördervoraussetzungen ergeben sich aus den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand. Die örtlichen Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, entsprechende Anträge an die Wohnungsbauförderungsanstalt als zuständige Bewilligungsbehörde zu leiten. Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist auch zuständig für die Bewilligung und Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Wohnungsgenossenschaften im Bestand und zur Förderung des Erwerbs entsprechender Genossenschaftsanteile.

2.6

Durchführung des Bewilligungsverfahrens

Im Interesse der kontinuierlichen Fortsetzung der Wohnraumförderung werden die Bewilligungsbehörden aufgefordert, die Bewilligungsverfahren zügig durchzuführen und Förderzusagen baldmöglichst zu erteilen. Ziel sollte sein, das Verfahren so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bewilligungspraxis im Laufe des Jahres erreicht werden kann.

Soweit eine Bewilligungsbehörde bis zum 30. September 2005 über zugeteilte Fördermittel noch nicht durch Förderzusage verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2005 zu berichten, in welchem Zeitraum und für welche Objekte die noch verfügbaren Fördermittel eingesetzt werden sollen und die Höhe der dafür benötigten Mittel anzugeben. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Bauvorhaben zu benennen, die aus den zugeteilten Mitteln nicht bewilligt werden konnten. Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Das MSWKS behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel umzuverteilen. Der Bewilligungsschlussstermin 1. Dezember 2005 ist einzuhalten.

2.7

Projektberatungen von Fördermaßnahmen durch eine unabhängige Beratungskommission

In Nr. 3.2 WFB bzw. den „Besonderen Regelungen“ in Nr. 14 ModR 2001 werden die Förderangebote zur Verbesserung der Wohnungsverorgung von Menschen, die Pflege und Betreuung be-

nötigen, geregelt. Die Förderung der Maßnahmen erfolgt sowohl im Rahmen der Neubauförderung als auch in Modellmaßnahmen bei der Umnutzung bzw. der Modernisierung des Bestandes. Die Förderanträge sind bei den Bewilligungsbehörden zu stellen und nach Vorprüfung auf dem Dienstweg dem MSWKS zuzuleiten. Die Auswahl der zu fördernden Projekte nach Nr. 3.2 WFB und der Modellmaßnahmen im Bestand (Nr. 14 ModR 2001) erfolgt auf der Grundlage der Beratungen und Empfehlungen einer unabhängigen interdisziplinären Beratungskommission, deren Geschäftsführung beim MSWKS liegt.

Damit die ersten Beratungen in der Beratungskommission noch vor der Sommerpause abgeschlossen werden können, sind die Projekte bis zum 31. Mai 2005 vorzulegen. Weitere Projekte können dem MSWKS laufend vorgelegt werden.

3

Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

3.1

Fördergegenstände

Im Jahre 2005 werden nach Maßgabe verfügbarer Mittel der Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und der Erwerb vorhandenen Wohneigentums gefördert, für die die Förderung bis zum Bewilligungsschluss beantragt worden ist bzw. noch beantragt wird (Antragseingangsliste) und die bis dahin bewilligungsreif werden.

3.2

Abwicklung der Förderung

Mit der Veröffentlichung des WoFP 2005 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum Bewilligungsschluss noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligungen in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen.

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MSWKS am 10. Juli und 10. Oktober 2005 mit dem als **Anlage 2** beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des Programms „Selbstgenutztes Wohneigentum im WoFP 2005“ - die Anzahl der bis dahin bewilligten, ausgefallenen und nach dem 31. Dezember 2004 gestellten Anträge zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums und deren Aufteilung auf die nach WFB vorgesehenen Fördertypen über die Bezirksregierungen mitzuteilen. Die Bezirksregierungen werden die genaue Einhaltung der Termine überwachen, die eingehenden Übersichten zusammenfassen und dem MSWKS unverzüglich vorlegen. Zur Vorbereitung auf die Wohnraumförderung im Jahre 2006 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der **Anlage 3** die am 31. Dezember 2005 vorliegenden Anträge zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2006 dem MSWKS vor.

4

Regionale Budgetierung Bonn / Rhein-Sieg

Seit dem Förderjahr 2001 werden die Landesmittel zur Wohnraumförderung der Region Bonn / Rhein-Sieg budgetiert zugeteilt. Es hat sich gezeigt, dass die Umstellung der Fördermittelvergabe auf eine Region zu mehr Flexibilität bei der Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme geführt hat.

An dem Modell der regionalen Budgetierung der Landesmittel zur Wohnraumförderung nimmt die Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn, Stadt Troisdorf und Rhein-Sieg-Kreis teil. Die budgetierte Zuteilung der Fördermittel soll auch im Programmjahr 2005 fortgeführt werden und der Region für das Jahr 2005 ein gemeinschaftliches Globalbudget in Höhe von 50 Mio. € als Regelzuweisung zur Verfügung gestellt werden. Neben diesem Globalbudget wird lediglich das anteilige Aufkommen aus der Ausgleichszahlung den jeweiligen Bewilligungsbehörden gesondert zugeteilt. Das Globalkontingent schließt auch die Anteile am Eigentumsprogramm, am Modernisierungsprogramm, sowie die Mittelanteile zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen und von Pflegewohnplätzen ein.

Die betroffenen Bewilligungsbehörden entscheiden im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets in eigener Verantwortung. Die weiteren Einzelheiten werden mit gesondertem Erlass geregelt.

5

Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Für Menschen mit Behinderungen fördert das Land Mietwohnungen (Nr. 2 WFB) und Gruppenwohnungen (Nr. 3.1 WFB) und unterstützt so das selbstbestimmte Wohnen gestützt von ambulanten Diensten. Insbesondere mehrfach schwerstbehinderten Menschen ist es aber oft nicht möglich, in eine „normale“ Mietwohnung zu ziehen. Nordrhein-Westfalen wird deshalb seine erfolgreiche Politik der Förderung kleiner, qualitativ hochwertiger Wohnheime fortsetzen.

Die Mittel zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen sind für jedes Bauvorhaben gesondert auf dem Dienstweg bis zum Bewilligungsschluss beim MSWKS anzufordern; der geprüfte Antrag ist mit den gemäß Nummer 4.1 Wohnheimbestimmungen erforderlichen Anlagen, jedoch ohne technische Unterlagen, der Mittelanforderung beizufügen.

6

Mittelbereitstellung, Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

Die Bewilligungsbehörden sind ermächtigt, nach Bereitstellung der Fördermittel Förderzusagen in eigenem Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zu erteilen (§ 4 Abs. 1 WBFG) bzw. vorab Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn zu erteilen (vgl. Nummer 7.25 WFB). Auf die Regelungen in Nr. 2.6 (gleichmäßige Bewilligungspraxis im Laufe des Jahres) wird noch einmal besonders hingewiesen. Zur Erleichterung der automatisierten Datenverarbeitung sind die Mittel unter der Positionsnummer zu buchen, die sich aus dem Positionsnummernverzeichnis ergibt, das die Wohnungsbauförderungsanstalt aktualisieren und bekannt geben wird. Mittel derselben Positionsnummer sind mit dem Gesamtbetrag zu bewilligen.

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

- [MBI. NRW. 2005 S. 276](#)

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3)

[URL zur Anlage \[Anlage3\]](#)